ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **BAD DÜRRHEIM**

ORTSTEIL **BAD DÜRRHEIM**

LANDKREIS **SCHWARZWALD – BAAR - KREIS**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

>>SÜDTOR<<

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	**Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen**
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Regionalplan
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7.	**Planungskonzept**
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
8.	**Ver- und Entsorgung**
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	**Umweltbericht**
10.	**Bodenordnung**
11.	**Geologie**
11.1	Geotechnik
12.	**Örtliche Bauvorschriften**
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Regenerative Energien
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	**Städtebaulichen Daten**
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
14.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bad Dürrheim ist seit über 150 Jahren ein fester Bestandteil der Kurstädte in Baden-Württemberg. Im Jahre 1987 wurde das weithin bekannte Gesundheitszentrum „Solemar" eröffnet, ein Bad- und Gesundheitskomplex, welcher Gäste aus Nah und Fern anzieht.

Bad Dürrheim ist aber nicht nur für die Zielgruppe für Kur und Rehabilitation interessant, sondern ist auch als Urlaubs- und Ferienort sehr beliebt. Gleichermaßen aber als Standort für Gewerbe und Handel; und nicht zu vergessen hochattraktiver Wohnort. Bad Dürrheim zeigt sich insgesamt als Allrounder in vielerlei Hinsicht.

Die Kur- und Bäderstadt beherbergt derzeit ca. 13.100 Einwohner, mit deutlicher Tendenz nach oben. Bis zum Jahr 2030 sind hier ca. 13.300 Einwohner nach den Zahlen des statistischen Landesamt Baden - Württemberg zu erwarten.

In der Südstadt von Bad Dürrheim, im Bereich „Salinestraße / Huberstraße" ist seit einigen Jahren eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Nun ist hier ein örtlicher Investor an die Stadt herangetreten mit der Absicht, diesen Bereich auf ca. 8.000 m² als Urbanes Gebiet mit Wohnen und Gewerbe zu entwickeln.

Damit könnte das städtebaulich gesetzte Ziel erreicht werden, dass im Bereich der Ecke „Salinestraße / Huberstraße" durch künftige Bebauung eine moderne Stadttorsituation entstehen kann und somit der Bereich städtebaulich arrondiert werden kann.

Der Investor des Areals hat nach § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südtor" gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeinderat der Stadt Bad Dürrheim am 25.02.2021 in öffentlicher Sitzung zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stadttor" gefasst.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Gestaltung des südlichen Ortseingangs von Bad Dürrheim geschaffen. Vor allem kann hier – auch auf Grund der exzellenten Lage – ein Wohn- und Geschäftskomplex entstehen, der durch seine Architektur ein markanter und charakteristischer Baukörper am Ortseingang darstellt und diesen pointiert.

Gleichermaßen kann durch die Bauleitplanung auch ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtentwicklung von Bad Dürrheim erreicht werden.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes >>Südtor<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind durch den Bebauungsplan tangiert:

3232, 3233, 3234 und 3235

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürrheim am 26.01.2023 den Antrag nach § 12 Abs.2 BauGB zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südtor" positiv beschieden und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan >>Südtor<< sowie für die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W)" ausgewiesen und somit nicht aus komplett aus diesem entwickelt.

Deshalb wurde am 24.11.2022 gleichermaßen beschlossen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürrheim in diesem Teilbereich geändert werden soll (15. Änderung).

Nachfolgend werden nun die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB aufgefordert. Parallel dazu wird der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Die entsprechenden Beschlüsse hierfür wurden gleichermaßen am 24.11.2022 gefasst.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung 2002 ist seit dem 30.10.2002 rechtswirksam.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen. Die geplante Nutzung steht damit teilweise im Gegensatz zum Flächennutzungsplan.

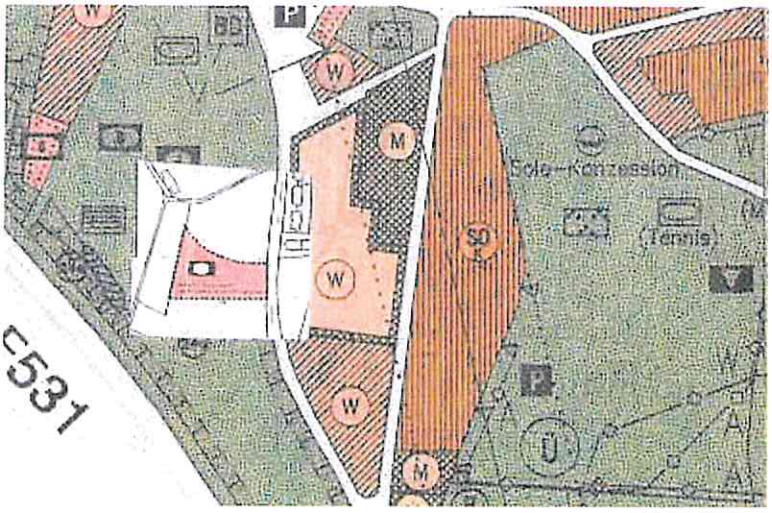

Bild 1: FNP – 1. Fortschreibung – Bad Dürrheim

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürrheim hat sich deshalb gleichermaßen dazu entschlossen den FNP einer parallelen 15. Punktuellen Änderung zu unterziehen und hier die Wohnbaunutzung in eine „gemischte Nutzung (M) umzuwandeln. Damit soll erreicht werden, dass die Nutzung des künftigen Gebäudes flexibler und breitgefächerter gestaltet werden kann. Hauptnutzung soll immer noch Wohnen oder eine dem Wohnen gleichgestellte Nutzung sein; es sollen aber auch gewerbliche Strukturen und Handel möglich sein.

Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde beschlossen.

5.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Im Regionalplan -Raumnutzungskarte 2003 ist die Fläche des Plangebiets als „bebaute Fläche“ dargestellt.

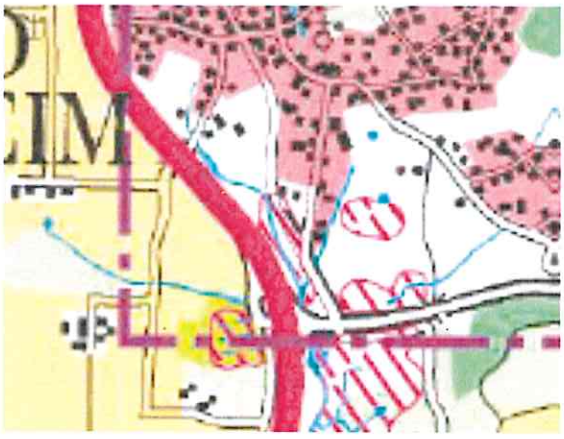

Bild 2: Regionalplan 2003 – Raumnutzungskarte

Im Regionalplan des Regionalverband Schwarzwald - Baar – Heuberg ist Bad Dürrheim als „touristisches Zentrum“ aufgeführt. Neben den touristischen Zielen ist hier auch die gewerbliche Entwicklung sowie die Wohnbauentwicklung wichtiges Planungsziel.

Somit steht die Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den vorhabenbezogenen Bebauungsplan >>Südtor<< grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Südtor<< liegt direkt an der südlichen Ecke der beiden Ortsstraße „Salinenstraße“ und „Huberstraße“ im Süden der Kernstadt von Bad Dürrheim, in ca. 100 m Entfernung (östlich) verläuft die B 27. Die Flächen des Plangebiets sind Wiesenflächen mit loser Bepflanzung ausgestattet. Das brach liegende Grundstück ist im Norden von Mehrfamilienhäusern begrenz. Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha.

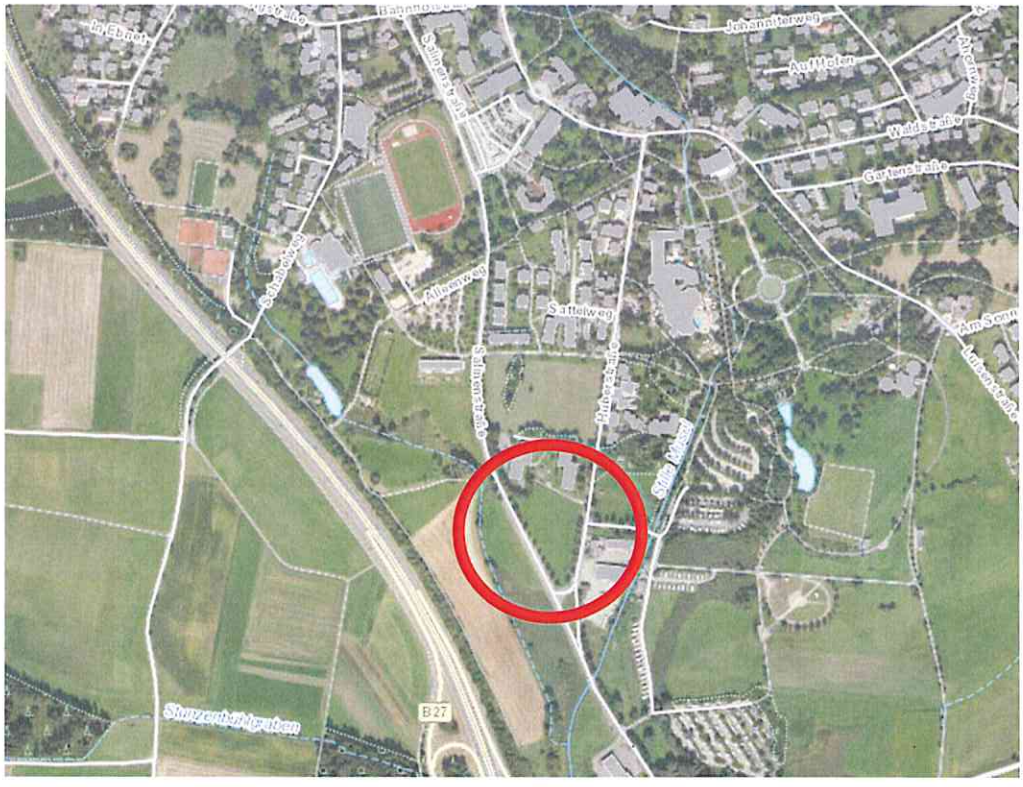

Bild 3: Lage in der Stadt

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen entsprechend dem Vorhaben eingeschränkt und damit den Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfüllt.

Die zulässigen Nutzungen im Gebiet orientieren sich zunächst an den Vorgaben des § 6a BauGB. Allerdings werden Einschränkungen in der Zulässigkeit vorgenommen, um das städtebauliche Konzept einhalten und Nutzungskonflikte ausschließen zu können. So werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften auf das Erdgeschoss beschränkt. Üblicherweise in sind diese Nutzungen auch nur im Erdgeschoss wirtschaftliche zu betreiben.

Vergnügungsstätten, Tankstellen, sonstige gewerbliche Betriebe sowie Anlagen für kirchliche Zwecke werden generell ausgeschlossen. Hier sind die städtebaulichen Gegebenheiten nicht mit diesen Nutzungen verträglich. Auch hinsichtlich des zu erwartenden Besucherstroms sind die Flächenmaße des Vorhabens zu beschränkt, um hier solche Nutzungen unterzubringen. Auch sind die benachbarten Wohnnutzungen durch entsprechenden Nutzungsausschluss zu schützen.

Insgesamt garantieren die ausgewiesen Nutzungen eine konfliktarme Ansiedlung eines modernen Wohn- und Geschäftshauses. Benachbarte Nutzungen werden nicht in unzulässiger Weise tangiert. Bestehende städtebauliche Strukturen können ausgenommen und fortgeführt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan setzt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die konkreten Flächen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan fest. Diese Grundfläche (nur Hauptgebäude) ist im zeichnerischen Teil mit 3.954 m² angegeben und ist entsprechend einzuhalten.

Mit der festgesetzten Grundfläche erlaubt die Planung die notwendigen Maßnahmen, ohne weitere Reserveflächen zu schaffen. Dies ist insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein wesentliches Merkmal. Ausgenommen von der Grundfläche sind Wege und Verkehrsflächen sowie Nebenanlagen und Stellplätze. Hier ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt, dass bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 diese zulässig sind.

Für die zulässigen Gebäudehöhen setzt der Bebauungsplan ebenfalls die Werte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Obergrenzen

fest. Damit werden die städtebaulichen Parameter auf die Notwendigkeit begrenzt.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um den Belangen der künftigen Betreiber eine angemessene Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese entspricht im Wesentlichen der offenen Bauweise, wobei jedoch gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Das künftige Wohn- und Geschäftshaus kann über die bestehende „Huberstraße" direkt angedient werden. Diese mündet in etwa 150 m Entfernung in die „Bundesstraße B 27". Somit ist für das Projekt eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet, ohne dabei einen wesentlichen Mehrverkehr in der Stadtmitte zu erzeugen.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind insgesamt 120 Stellplätze vorgesehen, die eine komfortable Ausstattung mit Parkplätzen garantiert. Mit dieser Anzahl kann eine ausreichende und praxisorientierte Parkierung gewährleistet werden.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung in der „Huberstraße" angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Sicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet. Zusätzlich wird aber auch

noch ein Teich im Bereich des Grundstücks errichtet, welcher im Zweifelsfall auch als Löschwasserdepot genutzt werden könnte. Hier sind insbesondere im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Absprachen mit dem Kreisbrandmeister zu führen.

8.2 Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer werden in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Huberstraße eingeleitet.-

Das Regenwasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen wird in separaten Leitungen gefasst und an den im Innenhof befindlichen Regenwasserspeicher (Teich) geleitet. Diese wird so konzipiert, dass hier eine entsprechende Menge an Retentionsvolumen vorgehalten werden kann. Nach erfolgtem Niederschlagsereignis entleert sich dieses Volumen gedrosselt an die Stille Musel, ohne die dortige Situation zu verschärfen. Das Retentionsvolumen ist hier auf eine 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Die Nachweise sind entsprechend in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Im weiteren Projektverlauf ist die konkrete Entwässerung auf Ebene der Projektplanung ausführlich mit den Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis abzustimmen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die ED-Netze GmbH durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Bereich „Huberstraße“ sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert, bzw. die Leistungen eines vergleichbaren Anbieters genutzt.

8.5 Abfall / Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald – Baar - Kreis, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Schwarzwald – Baar - Kreis sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat das Büro Arcus einen Umweltbericht sowie einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt, welche dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt sind.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind im Eigentum des Investors.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Im Rahmen des Verfahrens wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die zu erwartenden Hinweise werden dann in die Planung nachrichtlich aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen, die explizit aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen sind. Hier sind die Hauptgebäude mit mindestens 50 % der Fläche als extensiv begrünten Flachdächer vorgesehen. Dies wird so in die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung übernommen.

12.2 Regenerative Energien

Die Planung lässt Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zu. Damit soll die Planung zukunftsorientiert und klimaschützend sein.
Blendvorkehrungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden klassifizierten Straßen, Rechnung tragen.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Urbanes Gebiet	**6.000**	**0.60**	**70 %**
Parkplätze	**600**	**0.06**	**7 %**
Grünflächen	**2.000**	**0.20**	**23 %**
Gesamtfläche	**8.600**	**0.86**	**100 %**

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Bad Dürrheim, den 24.11.2022

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Dürrheim, den

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister